sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Brandmästaren 20

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jonas Ahlgren	Ledamot	Kassör, sekreterare
Mats Brager	Ledamot	Fastighetsansvarig
Sima Lannhill	Ledamot	Informationsansvarig
Camilla Ral Ingvarson	Ledamot	Ordförande
Pernilla Skifs	Ledamot	Trivselansvarig
Joakim Fahlén	Suppleant	Biträdande fastighetsansvarig

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jenny Qvist	Ordinarie Extern	Parsells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Nils Ingvarson	
Lina Skanze	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-07.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
BRANDMÄSTAREN 20	1988	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

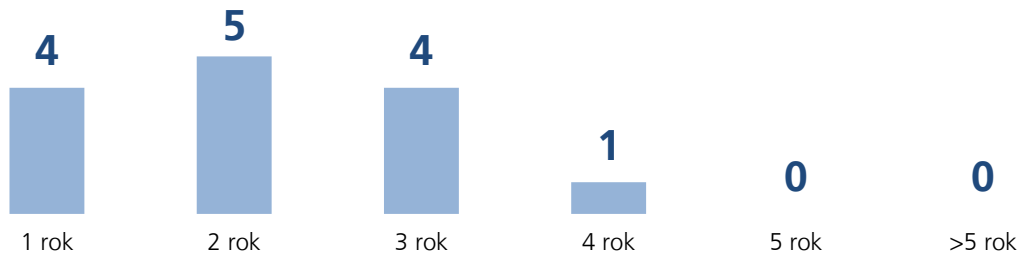
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 008 m², varav 980 m² utgör lägenhetsyta och 28 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ett, Tå, Tre fotvård (fr.o.m. 2013-02-01)	28 m²	2018-02-01

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av fönster mot gatan	2015	Ytterfönster nedtagna och målade i verkstad, 293tkr.
Nytt plåttak mot/runt gården, altaner	2015	Plåtbyte tak inkl. skorstenar stegar alla detaljer samt viss lagning av takbjälkar för taket mot gården, tätskikt altaner, 1095tkr
Lagning av fasad mot gården, målning	2015	Lagning och ommålning fasad nedre sektionen mot gatan, inklusive ramverk port, lagning skador gårdsfasad samt målning hela fasaden mot gården, 353 tkr.
Nya stuprör	2015	Stuprör mot gården utbytta, 47tkr
Lagning och målning av hela muren mot gården	2015	13tkr
Nytt portlåssystem (hela huset)	2013	94 tkr, från PeBab
Byte låskolvar gemensamma passager	2012	19 tkr
Värmekablage i rännor	2011	Bytt ut gamla värmekablar, 107 tkr
Snöras skydd	2011	Snöras skydd, 16 tkr
Renovering gårdsdörrar	2010 - 2011	Byte av lås, koddosor och dörrstopp 18 tkr
Renovering trapphus, port	2009 - 2010	Målning entré, fönster, belysning, entré, reparation av golv, port, 905 tkr
Förbättring ventilation, brandvarnare	2008	Ventilation fönster mm 37 tkr, brandvarnare 5 tkr
Värmesystem	2008	Byte värmeväxlare, expansionskärl mm. 161 tkr
Uppgradering kabeltv	2006	Ny standard: SS EN 50083, 0-862 MHz (Comhem tre hål, HDTV)
Omputsning av fasad	2002	mot gård, 356 tkr
Nya balkonger	1999	
Takrenovering	1999 - 2004	2000: takkupor gatan 376 tkr, 2004: målning tak 71 tkr
Rörstambyte	1984	
Elstambyte	1984	
Nyinstallation hiss	1984	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfri alt. Comhem
Internet uppkopplingstyp	Fiber/ADSL/Kabel-TV
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning tak	Takjour Entreprenad AB (avropsavtal)
Lås och koddosor	PebAB
Städning av trapphus	Maries Puts & Städ
Hiss	Schindler Hiss
Värmecentral	Schneider Electric
Värme	Fortum

Föreningens ekonomi
Föreningen debiterar relativt höga avgifter och styrelsen har därför under ett par år arbetat med en översyn av föreningens ekonomi. Dels har föreningens kostnadsposter setts över för att kunna identifiera möjligheter att effektivisera ekonomin dels har en underhållsplan upprättats för att ha en uppfattning om framtida underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnader och styrelsen kommer att fortsätta undersöka alternativ för att sänka den kostnaden, inklusive en eventuell investering i bergvärme.

Styrelsen har även arbetat med att se över föreningens räntekostnader. Mot bakgrund av nuvarande ränteläge har cirka 1,5 MSEK bundits på 3 år till ränta 1,13% och återstående lån om cirka 5,2mkr bundits på 1 år till STIBOR + 0,75% (golv på 0% STIBOR).

Styrelsen har konkluderat att ekonomin är stabil med ett positivt kassaflöde. Styrelsen har därför beslutat att sänka avgifterna med 15% från och med 1 juli 2018.

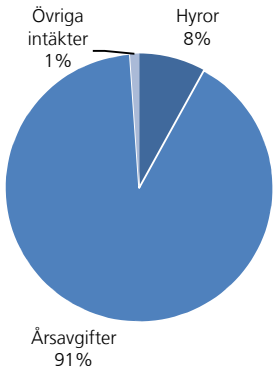
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

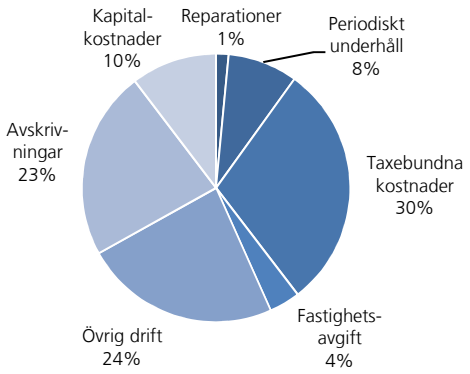
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-07-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**977 051**	**628 969**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	809 520	807 023
Finansiella intäkter	32	41
Minskning kortfristiga fordringar	3 665	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	47 051
	813 217	**854 115**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	489 054	427 006
Finansiella kostnader	75 545	75 343
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 683
Minskning av kortfristiga skulder	22 944	0
	587 543	**506 032**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 202 725**	**977 051**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**225 674**	**348 083**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året tagit fram en underhållsplan för fastigheten samt även gjort en genomgång av föreningens ekonomi. Baserat på denna genomgång har styrelsen under 2018 beslutat att sänka avgifterna från och med 1 juli 2018.

Under sommaren blev styrelsen informerad om att fukt trängde in i en medlems lägenhet från fasaden/muren mot grannfastighetens innergård. Styrelsen har arbetat med att utreda problemet och att ta fram offerter för dränering av den del av grannfastighetens innergård som angränsar mot föreningens fasad/mur. Offerten som styrelsen har valt att gå vidare med indikerar en kostnad för arbetet om 119 000kr inklusive moms. Arbetet beställdes under 2018 (se "Händelser efter verksamhetsåret").

Styrelsen har även arbetat med installation av fiber för internet, TV och telefoni. IP-Only anlitades för att installera ett fastighetsnät och dra in fiber i medlemslägenheter. Installationen görs utan kostnad för medlemmar eller föreningen och utfördes under 2018 (se "Händelser efter verksamhetsåret")

Styrelsen har även tätat fönstren i trapphuset med gummilister i ett försök att sänka värmekostnaderna.

Utöver vad som nämnts ovan har inga större reparationer eller underhåll genomförts under året.

Även i år ordnade föreningen med gemensamma juldekorationer i trapphuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	751	751	751	733
Hyror/m² hyresrättsyta	2 318	2 293	2 293	2 293
Lån/m² bostadsrättsyta	6 822	6 822	6 822	5 291
Elkostnad/m² totalyta	26	24	24	20
Värmekostnad/m² totalyta	140	138	131	109
Vattenkostnad/m² totalyta	20	19	16	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	75	75	73	115
Soliditet (%)	29	29	28	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	138	-1 914	-3
Nettoomsättning (tkr)	810	806	804	783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 980 m² bostäder och 28 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 526 180	0	0	3 526 180
Upplåtelseavgifter	35 000	0	0	35 000
Kapitaltillskott	2 928 900	0	0	2 928 900
Fond för yttre underhåll	60 600	30 300	0	30 300
S:a bundet eget kapital	**6 550 680**	**30 300**	**0**	**6 520 380**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 808 571	-30 300	138 335	-3 916 606
Årets resultat	78 573	78 573	-138 335	138 335
S:a ansamlad förlust	**-3 729 998**	**48 273**	**0**	**-3 778 271**
S:a eget kapital	**2 820 682**	**78 573**	**0**	**2 742 109**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	78 573
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 778 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 300
summa balanserat resultat	**-3 729 998**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	60 600
att i ny räkning överförs	**-3 669 398**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	809 520	805 860
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 163
Summa rörelseintäkter		**809 520**	**807 023**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-408 853	-359 915
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 201	-67 091
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-166 380	-166 380
Summa rörelsekostnader		**-655 434**	**-593 386**
RÖRELSERESULTAT		**154 086**	**213 637**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 545	-75 343
Summa finansiella poster		**-75 513**	**-75 302**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**78 573**	**138 335**
ÅRETS RESULTAT		**78 573**	**138 335**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	8 438 212	8 604 592
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 438 212**	**8 604 592**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 440 212**	**8 606 592**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 202 744	977 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	3 683
Summa kortfristiga fordringar		**1 202 744**	**980 735**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 202 744**	**980 735**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 642 956**	**9 587 327**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 561 180	3 561 180
Kapitaltillskott		2 928 900	2 928 900
Fond för yttre underhåll	Not 12	60 600	30 300
Summa bundet eget kapital		**6 550 680**	**6 520 380**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 808 571	-3 916 606
Årets resultat		78 573	138 335
Summa fritt eget kapital		**-3 729 998**	**-3 778 271**
SUMMA EGET KAPITAL		**2 820 682**	**2 742 109**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 685 211
Summa långfristiga skulder		**0**	**6 685 211**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 685 211	0
Leverantörsskulder		38 840	30 170
Skatteskulder		26 840	26 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	71 383	103 655
Summa kortfristiga skulder		**6 822 274**	**160 007**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 642 956**	**9 587 327**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år - 10 år	40 år - 10 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Tak	30 år	30 år
Låssystem	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	735 789	735 789
Hyror lokaler	64 896	64 200
Avgift andrahandsuthyrning	8 830	5 877
Öresutjämning	5	-6
	809 520	**805 860**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	0	1 163
	0	**1 163**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 719	13 831
	Städning entreprenad	32 748	32 388
	Städning enligt beställning	0	11 250
	Hissbesiktning	1 384	1 365
	Gemensamma utrymmen	2 660	850
	Serviceavtal	15 839	11 744
	Förbrukningsmateriel	1 047	0
		58 397	**71 428**
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 704	3 341
	Entré/trapphus	0	5 300
	VVS	3 566	5 917
	Hiss	3 131	2 285
	Tak	1 894	0
		11 295	**16 843**
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	61 573	0
		61 573	**0**
	Taxebundna kostnader		
	El	26 658	24 114
	Värme	141 049	139 420
	Vatten	20 100	19 120
	Sophämtning/renhållning	28 949	30 259
		216 756	**212 913**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 546	19 309
	Kabel-TV	13 446	13 240
		33 992	**32 549**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**26 840**	**26 182**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**408 853**	**359 915**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
	Revisionsarvode extern revisor	12 375	11 637
	Föreningskostnader	1 751	0
	Förvaltningsarvode	50 024	48 690
	Administration	900	2 734
	Konsultarvode	11 121	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	4 030
		80 201	**67 091**

Not 6	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Byggnad	81 045	81 045
	Förbättringar	85 335	85 335
		166 380	**166 380**

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 562 568	11 562 568
	Utgående anskaffningsvärde	**11 562 568**	**11 562 568**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 957 976	-2 791 596
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 380	-166 380
	Utgående avskrivning enligt plan	**-3 124 356**	**-2 957 976**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**8 438 212**	**8 604 592**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 801 000	1 801 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 056 000	12 056 000
	Taxeringsvärde mark	19 587 000	19 587 000
		31 643 000	**31 643 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	30 800 000	30 800 000
	Lokaler	843 000	843 000
		31 643 000	**31 643 000**

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 862	12 862
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**12 862**	**12 862**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 862	-12 862
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-12 862**	**-12 862**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	**2 000**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Skattekonto	19	1
	Klientmedel hos SBC	1 202 725	977 051
		1 202 744	**977 052**

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Serviceavtal	0	3 683
	0	**3 683**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	30 300	226 996
Reservering enligt stadgar	30 300	30 300
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-226 996
Vid årets slut	**60 600**	**30 300**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,130 %	5 185 211	5 185 211	2018-01-18
Handelsbanken	1,130 %	1 500 000	1 500 000	2018-02-26
Summa skulder till kreditinstitut		**6 685 211**	**6 685 211**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 685 211	0	
		0	**6 685 211**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 685 211 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	6 881 000	6 881 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	13 414	14 065
Avgifter och hyror	57 969	89 590
	71 383	**103 655**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under mars slutfördes installation av fiber i fastigheten genom IP-Only som huvudleverantör. Även en OVK besiktning genomfördes.

Styrelsen har även accepterat en offert (119 000 kr inkl. moms) för att dränera del av grannfastighetens innergård för att åtgärda fukt i föreningens fasad och mur som angränsar mot grannfastigheten. Arbetet kommer att påbörjas i maj.

I februari beslutade styrelsen, efter genomgång av föreningens ekonomi, att sänka avgiften med 15% från och med 1 juli 2018. Styrelsen har även omförhandlat föreningens lån.

Styrelsen har även begärt in offerter för åtgärd av skador på avloppsstammar i källaren.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 5 2018

Jonas Ahlgren
Ledamot

Mats Brager
Ledamot

Sima Lannhill
Ledamot

Camilla Ral Ingvarson
Ledamot

Pernilla Skifs
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 /5 2018

Jenny Qvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Brandmästaren 20
Org.nr 716411-7223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Brandmästaren 20 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Brandmästaren 20 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 16/5 2018

Parsells Revisionsbyrå AB

Jenny Qvist
Auktoriserad revisor